

Sumário

Apresentação

Edésio Fernandes, Betânia Alfonsin	13
---	----

PARTE I

Revisitando o instituto da desapropriação

Capítulo 1

Revisitando o instituto da desapropriação: uma agenda de temas para reflexão

Edésio Fernandes, Betânia Alfonsin	21
1 Uma agenda de temas para reflexão.....	22
2 Alternativas à desapropriação	25
3 Aspectos principais da reflexão crítica.....	27
3.1 Um Código da Desapropriação?.....	27
3.2 Valor da indenização e preço.....	29
3.3 Cálculo de valor: mercado ou imposto.....	30
3.4 Cálculo de valor em áreas ambientais e áreas informais.....	30
3.5 Desapropriação indireta por regulação urbanística?	31
3.6 Formas de pagamento da indenização	32
3.7 Legalidade do procedimento.....	33
3.8 Mudança de finalidade e de uso	34
3.9 Procedimento judicial	34
3.10 Desapropriação administrativa.....	35
3.11 Desapropriação, impacto ambiental e responsabilidade fiscal.....	35
3.12 Desapropriação e corrupção.....	36
Conclusão.....	37

PARTE II

A experiência internacional

Capítulo 2

La expropiación y sus tendencias en el mundo – Una primera aproximación

Antonio Azuela, Carlos Herrera, Camilo Saavedra	41
Introducción.....	41
1 Las tendencias aparentes.....	43
2 Cambios de política: indicios e incertidumbres.....	45
3 Cambios jurídicos: los temas y los contextos	48
Reflexiones finales	52
Bibliografía	53

Capítulo 3

La expropiación en las prácticas públicas de obtención de suelo en América Latina.

Una primera aproximación

Claudia Acosta	57
Una introducción con precisiones metodológicas	57
I Algunas notas a propósito de la expropiación	60
II La figura de la expropiación (Análisis normativo)	62
a) El quien... o el poder que toma la decisión	62
b) El por qué o las motivaciones	63
1 La expropiación – Fin	64
2 La expropiación – Medio	64
3 La expropiación en favor de terceros con fines privados	65
c) El cuanto... o la indemnización	66
III Algunos casos interesantes para el estudio de la ‘caja negra’	68
a) Debilidad del gobierno en el uso y/o como consecuencia del uso de la expropiación	69
1 Expropiación para fines de regularización	69
2 Exorbitante condena en el caso de la reversión de una expropiación	71
3 Expropiaciones regulatorias	71
b) Rol fuerte del gobierno como determinante para las adquisiciones de suelo	72
1 Porto Alegre – negociación pagada con otorga de aprovechamientos urbanos	73
2 Cumplimiento de las obligaciones de loteo/urbanización: una forma más lógica y justa de obtener suelo	75
IV Conclusiones. Algunas ideas de cómo se construyen los marcos de acción de los gobiernos de la región para el uso de la expropiación en sus procesos de obtención de suelo (aproximándonos a la ‘caja negra’)	76
Bibliografía	80

PARTE III

Alternativas à desapropriação

Capítulo 4

Terra urbana para habitação social: alternativas à desapropriação na experiência brasileira

Renato Cymbalista, Isadora Tami Lemos Tsukumo	85
1 Introdução	85
2 A provisão de moradia social no Brasil: uma “vocação periférica” para os pobres?	86
3 O movimento da reforma urbana e as primeiras experiências de aplicação de instrumentos urbanísticos para democratização do acesso à terra	91
3.1 São Paulo: a emergência do debate sobre a moradia social na região central	97
3.1.1 Instrumentos de apoio à produção de habitação social no Centro de São Paulo	105
3.1.2 Observações sobre os pressupostos e resultados das ZEIS 3	114
4 Considerações finais	115
Referências	116

Capítulo 5

Novas perspectivas para o financiamento do desenvolvimento urbano no Brasil:

a outorga onerosa do direito de construir

Fernanda Furtado, Vera F. Rezende, Maria Teresa Corrêa de Oliveira,

Pedro Jorgensen Jr.	119
Introdução	119
1 Bases preliminares	121



2	Panorama e avaliação comparativa das experiências municipais, primeiras constatações ...	123
3	A OODC como adotada pelos Municípios, à luz dos seus fundamentos.....	125
4	Avaliação comparativa das experiências municipais	127
4.1	Os índices construtivos.....	127
4.2	Antigos máximos, novos básicos: o problema dos coeficientes privados.....	128
4.3	As fórmulas de cálculo para a aplicação da OODC	129
4.4	A destinação dos recursos da OODC.....	130
4.5	O nível de arrecadação com a aplicação da OODC.....	131
4.6	A superposição dos instrumentos Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir	132
4.7	Reações negativas à implantação da OODC	134
4.8	À luz das diretrizes nacionais sobre o uso da OODC	135
4.9	A OODC como instrumento fiscal ou urbanístico	136
4.10	A implantação de uma nova cultura de gestão urbanística.....	136
	Considerações finais	137
	Referências	139

Capítulo 6

Las alternativas del derecho urbano colombiano para la obtención pública de suelo:
entre las formas expropiatorias tradicionales y las nuevas formas de gestión del suelo

Juan Felipe Pinilla Pineda, Catalina Villegas del Castillo.....		143
1	Introducción.....	144
2	El instrumento tradicional: la expropiación urbanística.....	147
3	Las “nuevas formas” para la obtención pública de suelo urbano.....	155
3.1	Los mecanismos de gestión asociada: Los Planes Parciales, Las Unidades de Actuación Urbanística y el Reajuste de Terrenos.....	156
3.1.1	Los Planes Parciales.....	158
3.1.2	Las Unidades de Actuación Urbanística y el Reajuste de Terrenos	162
3.2	La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.....	165
3.3	Los bancos de tierra y el derecho de preferencia a su favor	167
3.4	La participación en plusvalías	170
4	Conclusiones.....	172
	Bibliografía.....	174

Capítulo 7

Instrumentos e alternativas à desapropriação em um estudo de Direito Urbanístico
Comparado: Brasil, Colômbia e Espanha

Betânia Alfonsin	177
1 O caso de Valência, Espanha: Agente Urbanizador	179
2 O caso de Porto Alegre, Brasil – Urbanizador Social	185
3 O caso de Bogotá, Colômbia: Operación Urbanística Nuevo USME	190
4 Fidúcia	194
5 Participação em mais-valias	195
6 Conclusões	197
Referências	199

PARTE IV
Questões da desapropriação

Capítulo 8

Justa indenização nas expropriações imobiliárias urbanas: justiça social e o enriquecimento sem causa

Sonia Rabello	203
I Introdução.....	203
II Um pouco de história sobre a expropriação	205
III A desapropriação hoje.....	214
IV Justa indenização: o que pode ser?.....	216
V As referências do Estatuto da Cidade e do Código Civil como referências necessárias na reconstrução do conceito de justa indenização.....	217

Capítulo 9

Desapropriação em áreas urbanas de assentamentos informais: limites e alternativas a sua aplicação

Adriana Nogueira Vieira Lima, Edson Macedo Filho	221
I Introdução.....	221
II Antecedentes da política habitacional e gestão fundiária	223
III Repensando a desapropriação à luz dos princípios da função social da propriedade e da cidade.....	225
IV As limitações ao uso da desapropriação nas intervenções em assentamentos informais.....	228
V Alternativas à aplicação do instituto da desapropriação na gestão social da terra urbana	232
VI Conclusão.....	235
Referências	236

Capítulo 10

Desapropriação de áreas de interesse ambiental

Emílio Haddad, Cacilda Lopes dos Santos	239
1 Introdução.....	239
2 Problemas na avaliação de imóveis desapropriados.....	241
3 Valoração econômica de recursos ambientais.....	244
4 A incorporação dos conceitos da Economia Ambiental na avaliação de imóveis desapropriados	246
5 A via da arbitragem.....	250
6 Conclusões	252
Referências	253

Capítulo 11

Desapropriação para preservação cultural: limites e possibilidades

Rafael de Oliveira Alves	255
I Apresentação	255
II Preservação do patrimônio cultural	256
II.1 Do patrimônio cultural a ser protegido	257
III Desapropriação para preservação cultural	262
III.1 Da obrigação em conservar.....	266
III.2 Da obrigação de desapropriar.....	267
III.3 Das outras formas de incorporação de bens culturais	268
IV Um caso de desapropriação para preservação cultural	268
V Elementos para a discussão.....	269
Referências	271

Capítulo 12

Territorialidade étnica e proteção jurídica: as comunidades quilombolas e a desapropriação

César Augusto Baldi	273
1 Contextualização do processo na América Afro-Latina	274
2 O significado constitucional de quilombo	277
3 O reconhecimento da propriedade — “direitos originários”, usucapião ou “afetação”?	289
4 Possibilidade jurídica de desapropriação e seu significado em relação à territorialidade quilombola	293
5 Zonas especiais de interesse social ou cultural	305
6 Considerações finais	314

Capítulo 13

Do enriquecimento sem causa ao empobrecimento com causa. Inconstitucionalidade da indenização paga pela desapropriação de latifúndio que descumpra sua função social violando o direito à moradia dos pobres

Jacques Távora Alfonsin	317
Introdução	318
1 O poder capaz de gerar empobrecimento despersonaliza suas vítimas e, por tal efeito, impõe seja essa pobreza considerada violação de direito, por privar as pessoas nessa situação social enquadradas dos meios juridicamente necessários às suas vidas, entre eles, a casa	319
2 Responsabilidades público-privadas relacionadas com as garantias de efetividade do direito à moradia. Analogia possível com o chamado concurso de preferências entre direitos	322
3 Encargos próprios dos sujeitos responsáveis pelo direito à moradia. Inconstitucionalidade do enriquecimento sem causa que causa empobrecimento	327
4 Conclusão	337
Referências	338
Sobre os autores	341
Índice de assuntos	347
Índice da legislação	351

